

## Nájemní smlouva

městského fotbalového areálu U Nisy v Liberci  
č. CJ MML 025450/16

### statutární město Liberec

se sídlem 460 01 Liberec - Liberec I-Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1  
IČ 002 62 978  
zastoupené Tiborem Batthyánym, primátorem města,  
číslo bankovního účtu 4096142/0800, vedený u ČS, a.s. Liberec

*(dále jen „pronajímatel“)*

a

### FC SLOVAN LIBEREC a.s.

se sídlem Liberec, Na Hradbách 1300, PSČ 46001  
IČ 613 26 461  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem  
v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 593  
zastoupená Ing. Zbyňkem Štillerem, předsedou představenstva  
číslo bankovního účtu: 950920257/0100, vedený u KB, a.s. Liberec

*(dále jen „nájemce“)*

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu:

## I. Preambule

Z důvodu zajištění a zlepšení činnosti městského fotbalového areálu U Nisy v Liberci a z důvodu zachování a dalšího rozvoje fotbalu uzavírají smluvní strany tuto nájemní smlouvu.

## II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem městského fotbalového areálu U Nisy v Liberci sestávajícího se z následujících pozemků včetně jejich součástí a souvisejícího příslušenství:

### v k. ú. Liberec

- a) parcela č. 5379/1, k.ú. Liberec
- b) parcela č. 5379/3, k.ú. Liberec, jejíž součástí je stavba bez čp.
- c) parcela č. 5379/4, k.ú. Liberec, jejíž součástí je stavba bez čp.
- d) parcela č. 5379/5, k.ú. Liberec, jejíž součástí je tribuna ZÁPAD
- e) parcela č. 5379/6, k.ú. Liberec, jejíž součástí je fotbalové hřiště
- f) parcela č. 5379/8, k.ú. Liberec
- g) parcela č. 5379/9, k.ú. Liberec, jejíž součástí je fotbalové hřiště
- h) parcela č. 5395/1, k.ú. Liberec, jejíž součástí je fotbalové hřiště
- i) parcela č. 5395/6, k.ú. Liberec, jejíž součástí je budova čp.1300, ul. Na Hradbách, Lbc I

- j) parcela č. 5395/11, k.ú. Liberec
- k) parcela č. 5395/14, k.ú. Liberec, jejíž součástí je tribuna SEVER, ul. Na Hradbách, Lbc I
- l) parcela č. 5395/17, k.ú. Liberec, jejíž součástí je stavba bez čp.
- m) parcela č. 5395/18, k.ú. Liberec, jejíž součástí je budova čp.1300, ul. Na Hradbách, Lbc I
- n) parcela č. 5395/19, k.ú. Liberec, jejíž součástí je budova čp.1300, ul. Na Hradbách, Lbc I
- o) parcela č. 5407/2, k.ú. Liberec, plocha z asfaltového betonu
- p) parcela č. 5407/7, k.ú. Liberec, jejíž součástí je stavba občanského vybavení
- q) parcela č. 5407/8, k.ú. Liberec, jejíž součástí je fotbalové hřiště
- r) parcela č. 5407/10, k.ú. Liberec, jejíž součástí je tribuna JIH
- s) parcela č. 5407/11, k.ú. Liberec, jejíž součástí je tribuna VÝCHOD, studna a příslušenství
- t) parcela č. 5407/14, k.ú. Liberec, jejíž součástí je tribuna JIH
- u) parcela č. 5407/15, k.ú. Liberec
- v) parcela č. 5407/16, k.ú. Liberec
- w) parcela č. 5407/17, k.ú. Liberec, jejíž součástí je stavba bez čp.
- x) parcela č. 5407/21, k.ú. Liberec
- y) parcela č. 5407/22, k.ú. Liberec, jejíž součástí je budova čp.1300, ul. Na Hradbách, Lbc I

#### **v k.ú. Nové Pavlovice**

- a) parcela č. 577/1, k.ú. Nové Pavlovice, jejíž součástí je fotbalové hřiště
- b) parcela č. 577/2, k.ú. Nové Pavlovice, jejíž součástí je stavba bez čp
- c) parcela č. 577/3, k.ú. Nové Pavlovice, jejíž součástí je stavba bez čp.
- d) parcela č. 578/1, k.ú. Nové Pavlovice, jejíž součástí je fotbalové hřiště.

Předmětem nájmu je též:

- stavba občanského vybavení – budova bez čp (tribuna SEVER), která stojí na pozemcích p. č. 5395/14 (ve vlastnictví SML), p. č. 5395/15 (ve vlastnictví ČR, Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM)) a p. č. 6160/7 (ve vlastnictví ČR, Povodí Labe s.p.)
  - dozorový kamerový systém
  - osvětlení hrací plochy.
2. Tento majetek uvedený v čl. II. odst. 1. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do nájmu v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou. Tento majetek uvedený v čl. II. odst. 1. této smlouvy je dále v textu smlouvy uváděn i jen jako „Předmět nájmu“.
  3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy a sjednává se na dobu určitou od 1. 7. 2016 do 30. 6. 2018.
  4. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání způsobem stanoveným touto smlouvou.
  5. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat výlučně podle stavebně technického určení, k zajištění provozu městského fotbalového areálu U Nisy, k provozování sportovišť a sportovních zařízení a k vlastní podnikatelské činnosti, ke které je oprávněn.
  6. Vzhledem k tomu, že nájemce ke dni podpisu této smlouvy Předmět nájmu užívá na základě předchozí nájemní smlouvy, tak k fyzickému předání Předmětu nájmu nedojde a Předmět nájmu se považuje za předaný dnem 1. 7. 2016.

### **III. Právní poměry smluvních stran**

1. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět veškeré opravy a údržbu Předmětu nájmu. Nájemce je povinen vždy s výhledem na následující kalendářní čtvrtletí předložit pronajímateli (Odboru majetkové správy) plán oprav a údržby ke schválení. (Termíny pro předložení těchto čtvrtletních plánů jsou: 28. únor, 31. květen, 31. srpen a 30. listopad kalendářního roku.). Pronajímatel se zavazuje k plánu oprav a údržby vyjádřit do 14-ti dnů od jeho předložení, pronajímatel je rovněž oprávněn zahrnout i jiné než nájemcem navržené opravy do tohoto plánu oprav a údržby. Nájemce bude pronajímateli předkládat zprávy o provedených opravách a údržbě vždy do 15 dnů po skončení každého kalendářního čtvrtletí. Nájemce umožní pověřeným pracovníkům pronajímatele kontrolu řádného provádění oprav a údržby, vč. účasti na kontrolních dnech apod.
2. Nájemce rovněž nese ze svého náklady spojené s odstraňováním závad a škod, které byly zapříčiněny špatnou obsluhou věci, zanedbáním pravidelné údržby nebo porušením pracovních povinností pracovníků nájemce nebo třetí osobou.
3. Nájemce neodpovídá za havárie budov, konstrukcí nebo jejich částí, které jsou důsledkem živelných pohrom nebo jiných, nájemcem neovlivnitelných skutečností a nenese na nich vinu.
4. Veškerá technická zhodnocení pronajatého majetku, tj. rekonstrukce a modernizace, je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pro tyto případy odepisuje technická zhodnocení ve svém účetnictví nájemce a u pronajímatele se vstupní cena o tyto výdaje nezvyšuje.
5. Nájemce má právo odepisovat realizované technické zhodnocení zařazené do účetnictví nájemce od 1.1.2003 ve svém účetnictví po dobu trvání nájemní smlouvy.
6. Nájemce je povinen hradit veškeré poplatky spojené se svou podnikatelskou činností a poplatky stanovené a uplatňované v této souvislosti orgány státní správy. Nájemce zajišťuje a hradí všechny potřebné revize v řádných termínech, na vyžádání je povinen je předložit pronajímateli.
7. Rozhodnutí o neupotřebitelnosti nebo přebytečnosti a vyřazení pronajatého HIM nebo jejím prodeji přísluší výhradně pronajímateli, zpravidla na návrh nájemce.
8. Technickou dokumentaci pronajatého zařízení včetně archivu převzal nájemce. Na vyžádání budou požadované materiály zapůjčeny.
9. Nájemce je oprávněn při splnění povinností stanovených touto smlouvou provozovat vlastní podnikatelskou činnost v rozsahu této smlouvy v souladu s platnými právními předpisy. Touto činností nesmějí být nepříznivě dotčena práva vlastníka.

#### **IV. Nájemné**

1. Roční nájemné bylo dohodnuto na základě znaleckého posudku Ing. Petra Pavlaty č. 03558-0016/2016 ze dne 1.2.2016 ve výši 100.000 Kč + aktuální základní sazba DPH (slovy: Jednostotísíckorunčeských + aktuální základní sazba DPH). Takto sjednané nájemné je splatné na účet Pronajímatele na základě daňového dokladu – faktury vystavené

pronajímatelem jednou ročně vždy v červenci příslušného kalendářního roku, za který se nájemné platí. Splatnost faktur je 14 dní.

## V. Úhrada služeb

1. Platby za elektrickou energii, teplo, vodné a stočné hradí nájemce dodavatelům na základě samostatných smluv uzavřených vlastním jménem.

## VI. Pojištění majetku

1. Nájemce je povinen pojistit pronajaté budovy, technologické zařízení, HIM. Nájemce je povinen uzavřít pojištění ohledně svého majetku a své podnikatelské činnosti včetně škod na zdraví, včetně odpovědnosti za škodu způsobenou jeho pracovníky a za škodu na věcech vnesených a odložených.

## VII. Ochrana majetku

1. Nájemce se zavazuje přenechaný majetek:
  - a) užívat s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením, ztrátou nebo zničením, či jiným zneužíváním;
  - b) nájemce je povinen provádět pravidelnou roční inventarizaci hospodářských prostředků podle platných předpisů. Výsledek inventury předloží zápisem ve dvojím vyhotovení pronajímátele do 31. října inventurního roku s návrhem na vypořádání inventurních rozdílů. K fyzickému provedení inventury přizve nájemce pracovníka pronajímátele. Nájemce umožní pověřeným pracovníkům pronajímátele kontrolu řádného zajištění a ochrany majetku přenechaného do užívání;
  - c) užívat a udržovat strojové zařízení a vybavení v provozuschopném stavu a v souladu s předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany včetně hygienických a technických norem;
  - d) škody na majetku pronajímátele zaviněné nájemcem nebo třetí osobou v souvislosti s plněním účelu smlouvy nebo podnikatelskou činností nájemce, odstraní nájemce na svůj náklad v plném rozsahu;
  - e) v přenechaných prostorách, budovách, sportovištích a pozemcích zodpovídá za dodržování příslušných požárních předpisů a předpisů při ochraně bezpečnosti a zdraví při práci, hygienických a technických norem a ostatních obecně platných právních předpisů.
2. Na nájemce přecházejí uzavřením této smlouvy povinnosti pronajímátele udržovat a spravovat pronajaté pozemky.
3. Nájemce musí předem informovat pronajímátele o úmyslu přenechat krátkodobě do 30 dnů pronajaté prostory jiné osobě. Přenechání pronajatých prostor jiné osobě na dobu delší

30 dnů může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré dopsud udělené souhlasy (tj. souhlasy udělené před uzavřením této smlouvy), zejména souhlas s podnájmem restaurace a stánků s občerstvením, zůstávají v platnosti.

## VIII. Vypořádání při ukončení nájmu

1. Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:

- a) Uplynutím doby, na kterou byla tato smlouva uzavřena, nedojde-li k následnému prodloužení. Jestliže jedna ze smluvních stran nejdéle 12 měsíců před ukončením nájemního poměru neoznámí druhé smluvní straně, že trvá na ukončení nájmu uplynutím dohodnuté doby, prodlužuje se doba nájmu vždy o dalších 12 měsíců.
- b) Písemnou dohodou pronajímatele a nájemce. V tomto případě se provede vypořádání ke dni, který bude v dohodě uveden jako den ukončení nájemního poměru.
- c) Písemnou výpovědí doručenou druhému účastníkovi. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí pouze z následujících důvodů:

### ca) Pronajímatel:

- I) jestliže nájemce porušuje povinnost podle čl. II. odst. 5 této smlouvy;
- II) jestliže nájemce nedbá o řádnou údržbu a opravy majetku nebo připouští jeho poškozování nebo zneužívání nebo nijak takovému jednání nebrání, a to přesto, že ho pronajímatel vyzval písemně ke zjednání nápravy a nájemce tuto nápravu v přiměřené době nezjednal;
- III) nájemce je v prodlení s úhradou nájmného po dobu delší než 30 kalendářních dnů

### cb) Nájemce:

- I) jen v případě, kdy mu pronajímatel bez zákonného důvodu brání v řádném výkonu nájmných práv.

2. Výpovědní lhůta je jednoroční a v případě, kdy podává výpověď nájemce podle odst. cb) dvouměsíční a počíná běžet vždy prvního dne kalendářního měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhému účastníkovi. Výpověď musí obsahovat konkrétní důvod výpovědi, jinak je neplatná.
3. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit, pokud nájemce ztratí faktickou nebo právní způsobilost k provozování činnosti, k níž si Předmět nájmu pronajal.
4. Dojde-li k ukončení nájemního poměru z jakéhokoli důvodu, provedou pronajímatel s nájemcem vzájemné vypořádání nejdéle do 30ti dnů od skončení nájemního poměru. O tomto vypořádání jsou smluvní strany povinny se vydat písemné potvrzení. Splatnost částky zjištěné vypořádáním je 60 dní od ukončení nájemního poměru.

## IX. Ustanovení společná a závěrečná



1. Záměr Statutárního města Liberec pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce ve dnech 7. 1. 2016 - 23. 1. 2016 a následně byl pronájem Předmětu nájmu schválen radou statutárního města Liberec na zasedání dne 16. 2. 2016 usnesením č. 126/2016.
2. Právní vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provést pouze oboustranně podepsaným písemným dodatkem, jinak jsou neplatné.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu odepisování ve svém účetnictví, bude-li o to pronajímatelem požádán.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou stejnopisech.
6. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách statutárního města Liberec ([www.liberec.cz](http://www.liberec.cz)), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených ve smlouvě.
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že toto úplné znění nájemní smlouvy odráží stav k datu podpisu této smlouvy. Na důkaz svého tvrzení připojují své podpisy.

Pronajímatel:

25. 02. 2016


V Liberci dne .....


Nájemce:

25. 2. 2016

V Liberci dne .....



  
.....  
Tibor Batthyány  
primátor statutárního města Liberec

  
.....  
Ing. Zbyněk Štiller  
předseda představenstva